

Anlage 3 zur Beschlussfassung des Rates am 29.03.2012 über die Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortsmitte II“ (Vorlage 2012/044/2)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 16.03.2012, eingegangen am 19.03.2012

Anregung:

Zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes nehme ich form- und fristgerecht wie folgt Stellung:

1.

Zwischen den Änderungsgebietsflächen und den östlich wie westlich angrenzenden unveränderten Plangebietsflächen fehlt die zeichnerische Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen gestalterischen Festsetzungen wie; Dachform, Fristhöhen, Traufhöhen. Der Bebauungsplanänderung mangelt es insofern an der für eine Satzung erforderlichen Bestimmtheit.

Es wird angeregt, diese Abgrenzungslinie zeichnerisch zu ergänzen.

2.

In der Begründung zum Änderungsplan wird unter Ziff. 4.2. die Festsetzung von „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ aufgeführt. Dies steht im Widerspruch zum Planentwurf und zur Planzeichenerklärung. Nach der Planzeichenerklärung werden die mit „GSt“ gekennzeichneten Plangebietsflächen für „Gemeinschaftsanlagen“ definiert; dies lässt insofern außer Stellplätzen und Garagen auch andersartige Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen zu.

Es wird angeregt, die bei den Planzeichen getroffene Definition zu überprüfen und zu konkretisieren.

3.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der getroffenen Art der Nutzung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes Wohnnutzungen, bis teilweise auch im Erdgeschoss zugelassen sind.

Hierzu wird angeregt zu prüfen, ob diese Art der Nutzungsfestsetzung dem unter Ziff. 3 der Begründung aufgeführten Änderungsanlass und Änderungsziel: „Stärkung der Hauptstraße als Geschäftsstraße für Handel, Dienstleistung, Gastronomie/Cafe“, noch sicherstellen und die angestrebte Aufenthalts- und Einkaufsqualität überhaupt steigern kann.

4.

Die getroffene Festsetzung der Baulinie auf der Westseite des zu bebauenden Grundstückes erscheint städtebaulich und gestalterisch nicht zufriedenstellend, Für den Investor mag dies die „billigste“ Variante sein, bei der er einen detaillierten bautechnischen Direktanbau an das Gebäude Hauptstraße Nr. 36 umgeht. Hier ist vielmehr eine saubere Grenzbebauung angezeigt, da auch das Nachbargebäude eine Grenzbebauung aufweist. Die jetzt geplante freizuhaltende Gasse von ca. 1,00 m bis 3,00 m Breite wird sich zu einem dunklen „Schmutzwinkel“ ohne sinnvolle Nutzung entwickeln. Die in der Begründung unter Ziff. 4.4 getroffene Definition „Traufgasse“ oder die im Plan mit „b“ festgesetzte „ortsübliche Bauweise“ sind hier nicht wirklich begründbar.

Der Begriff der Traufgassen stammt aus dem Mittelalter, wo städtische Bebauung jeweils beiderseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand in der Breite des Dachüberstandes der Traufen zum Ablauf des Regenwassers hatten. Bei der hier in Rede stehenden Bebauung ist weder eine Traufe geplant (Bebauung ist nach Westen giebelständig festgesetzt) noch hat das westlich bestehende Nachbargebäude eine Traufe mit Dachüberstand“ oder einen Grenzabstand in halber Traufgassenbreite. Auch kann hier nicht von einer „ortsüblichen Bauweise“ die Rede sein (vgl. Planzeichen-Definition).

Die diesbezügliche Bebauungsplan-Festsetzung schafft vielmehr Platz für einen beliebigen Baukörper ohne Rücksichtnahme auf die westliche Nachbarbebauung.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2 der Planbegründung wird davon ausgegangen, dass vor dem 01.10.2012 das Roden und Fällen von Gehölzen oder Gebäudeabbrüche wegen der entgegenstehenden Belange des Artenschutzes sowie der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht erfolgen kann.

Je eine Durchschrift meiner vorstehenden Stellungnahme habe ich den im Rat der Gemeinde Ostbevern vertretenen Fraktionen zur Kenntnis gegeben.

Ergänzende Stellungnahme vom: 22.03.2012, eingegangen am 26.03.2012

Anregung:

In meiner o.a. Stellungnahme hatte ich unter Ziff. 4 auf den städtebaulich gestalterisch ungelösten Anschluss der gepl. Neubebauung an die vorh. Bebauung Hauptstraße Nr. 36 aufmerksam gemacht. Die in der v.g. Sitzung aus der FDP gestellte Frage, warum die Neubebauung nicht parallel zur Hauptstraße gestellt wird, ging in die gleiche Richtung.

Die hierzu seitens der Verwaltung gegebene Erklärung u.a., dass auch das Gebäude Nr. 36 nicht rechtwinklig errichtet sei, wird der Situation hier nicht gerecht. M.W. ist im Zuge der seinerzeitigen Neubebauung der Hauptstraße Nr. 36 zur Erzielung einer sauberen Grenzbebauung extra eine Grenzbegradigung mit Flächenaustausch unter den Nachbarn vorgenommen worden; Schmutzwinkel und nicht nutzbare Traufengassen wurden so vermieden. Als Dokumentation hierfür füge ich zwei Abzeichnungen der aktuellen Flurkarte bei.

Mit Einladung vom 27.04.2011 war ich seinerzeit von der Gemeinde gebeten worden, mich am „langen Tisch“ bei den Planungsphasen zum integrierten Handlungskonzept mit Ideen und Anregungen zu beteiligen. Eines der Handlungsfelder lautete „Ortsbild“.

Die nunmehr vorgestellte Neubebauung Hauptstraße Nr. 38 - 42 mit unwinkliger Schiefstellung zur Hauptstraße und zur Nachbarbebauung Nr. 36 wird weder den Zielsetzungen der Ortsbildgestaltung noch denen des Städtebaues gerecht, sie ist auch nicht begründbar und steht allen bisherigen Bestrebungen nach bau- und nachbarrechtlich sauberen Grenzsituationen eindeutig entgegen,

Ich bitte hiermit dringend darum, diese aus meiner Sicht eindeutige Fehlplanung im Interesse unseres Ortsbildes von Ostbevern unbedingt noch einmal zu überdenken und ggf. fachlichen Rat von dritter Stelle hierzu einzuholen, bevor die jetzt geplante Gebäudefehlstellung hier auf Dauer „zementiert“ wird.

Je eine Durchschrift meiner vorstehenden ergänzenden Stellungnahme habe ich den im Rat der Gemeinde Ostbevern vertretenen Fraktionen zur Kenntnis gegeben.

Abwägung:

Der Anregung, zwischen der Änderungsgebietsfläche und den östlich und westlich angrenzenden unveränderten Plangebietsflächen eine zeichnerische Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen gestalterischen Festsetzungen (Dachformen, Firsthöhen, Traufenhöhen) vorzunehmen, wird nicht gefolgt.

Diese Abgrenzungslinie ist nicht erforderlich. Die 4. Änderung ist eigenständig als räumlicher Geltungsbereich abgegrenzt. Somit ist die Grenze des Änderungsbereiches gleichzeitig auch die Grenze unterschiedlicher Nutzungen für die im Änderungsbereich eingetragenen Angaben.

Der Hinweis, dass die Festsetzungen für „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ im Bebauungsplan im Widerspruch zum Planentwurf und zur Planzeichenerklärung steht, wird zur Kenntnis genommen – ist aber nicht zutreffend.

In der Planzeichenerklärung werden die mit „GST“ bezeichneten Flächen als „Gemeinschaftsanlagen“ gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB definiert. Dieser Begriff „Gemeinschaftsanlage“ ist übergeordnet. Darunter fallen auch Stellplätze und Garagen als Gemeinschaftsstellplätze. Der Klarheit halber wird jedoch ergänzt, dass es sich hier bei den „Gemeinschaftsanlagen“ um die untergeordnete Nutzung „Gemeinschaftsstellplätze“ handelt.

Der Hinweis, dass nach der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Art der Nutzung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes Wohnnutzungen unter Umständen zugelassen sind, wird zur Kenntnis genommen. Zu prüfen, ob diese Art der Nutzungsfestsetzung dem Ziel „Stärkung der Hauptstraße als Geschäftsstraße“ dient, wird im vorliegenden Falle nicht gefolgt, da es sich bei der derzeitigen Festsetzung zur Nutzung von bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss um ein bestehendes Planungsrecht im gesamten Bebauungsplan handelt.

Für die vorliegende 4. Änderung ist die Erdgeschossnutzung für Gastronomie- und Handelseinrichtungen vertraglich geregelt. Zudem ist bislang das Erdgeschoss der Gebäude Hauptstraße 38 – 42 nicht als Wohnung genutzt worden. Im Umkehrschluss ist somit eine Nutzung des Erdgeschosses für diesen Bereich im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine allgemeine Korrektur der Festsetzung für Wohnnutzung im Erdgeschoss im gesamten Bebauungsplan würde im Hinblick auf das bestehende Planungsrecht im Sinne des Vertrauensschutzes auch ein gesondertes Änderungsverfahren mit Prüfung möglicher Entschädigungsansprüche beinhalten. Zudem kann in Einzelfällen zur Sicherung von Bausubstanz durchaus Wohnen im Erdgeschoss sinnvoll sein – auch im Hinblick auf eine Konzentration der Einzelhandelseinrichtungen im Gesamtverlauf der Hauptstraße – wie im Integrierten Handlungskonzept ausgeführt.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes steht dieses nicht zur Diskussion.

Die Festsetzung der Baulinie auf der Westseite des Bauvorhabens im Bereich der 4. Änderung wurde entsprechend mit der Bauaufsicht des Kreises abgestimmt, um hier die besondere Situation der bestehenden Grenzbebauung bzw. Traufgasse zu berücksichtigen. Die Bezeichnung „b“ für eine „ortsübliche Bauweise“ (mit Traufgassen im vorliegenden Bebauungsplan) gilt für den Gesamtbereich und steht hier als Änderungspunkt nicht zur Debatte. Für den vorliegenden Änderungsbereich ist nicht nachvollziehbar, wieso die Festsetzung „b“ für ortsübliche Bauweise (- nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Kreises -) „Platz für beliebige Baukörper ohne Rücksichtnahme auf die westliche Nachbarbebauung“ zulässt – zumal die Grenzsituation im konkreten Projekt geregelt ist.